Bericht

Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2013 und des Lageberichts für das Wirtschaftsjahr 2013

Gebäudemanagement Landau – Eigenbetrieb

Landau in der Pfalz

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
A.	**Prüfungsauftrag**	**1**
B.	**Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Werkleitung**	**2**
C.	**Durchführung der Prüfung**	**5**
	I. Gegenstand der Prüfung	5
	II. Art und Umfang der Prüfung	6
D.	**Feststellungen zur Rechnungslegung**	**8**
	I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	8
	1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	8
	2. Jahresabschluss	8
	3. Lagebericht	8
	II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	9
E.	**Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse**	**10**
	I. Rechtliche Grundlagen	10
	II. Wirtschaftliche Grundlagen	10
	III. Wirtschaftsplan	11
	IV. Ertragslage	13
	V. Vermögenslage	17
	VI. Finanzlage	21
F.	**Feststellungen gemäß § 53 HGrG**	**23**
G.	**Wiedergabe des Bestätigungsvermerks**	**25**
H.	**Schlussbemerkung**	**26**

ANLAGENVERZEICHNIS

	Anlage
Bilanz zum 31. Dezember 2013	I
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013	II
Anhang für das Wirtschaftsjahr 2013	III/1-8
Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2013	IV/1-17
Rechtliche Grundlagen der Einrichtung	V/1-2
Wirtschaftliche Grundlagen der Einrichtung	VI/1-4
Feststellungen gemäß § 53 HGrG (Fragenkatalog IDW PS 720)	VII/1-11
Entwicklung der Darlehensverbindlichkeiten	VIII
Konsolidierung der Betriebszweig-Bilanzen zum 31. Dezember 2013	IX
Bilanz zum 31. Dezember 2013 für den Betriebszweig Gebäudebestand Landau	X
Bilanz zum 31. Dezember 2013 für den Betriebszweig Wohnhausbesitz	XI
Konsolidierung der Betriebszweig-Gewinn- und Verlustrechnungen für die Zeit vom 01. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013	XII
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013 für den Betriebszweig Gebäudebestand Landau	XIII
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012 für den Betriebszweig Wohnhausbesitz	XIV
Anlagespiegel des Betriebszweigs Gebäudebestand Landau	XV
Anlagespiegel des Betriebszweigs Wohnhausbesitz	XVI
Allgemeine Auftragsbedingungen	

Aus technischen Gründen können in den Tabellen geringfügige Rundungsdifferenzen auftreten.

A. Prüfungsauftrag

Gemäß Beschluss des Stadtrats der Stadt Landau vom 25. April 2012 bin ich zum Abschlussprüfer für das

Gebäudemanagement Landau – Eigenbetrieb

Landau in der Pfalz

– im Folgenden auch kurz GML, Eigenbetrieb oder Einrichtung genannt – für das Wirtschaftsjahr 2013 gewählt worden. Der Werkleiter hat mir demzufolge mit Schreiben vom 09. Mai 2012 den Auftrag zur Prüfung des Jahresabschlusses unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts zum 31. Dezember 2013 erteilt.

Der Auftrag beinhaltet darüber hinaus die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz.

Das GML wird als Sondervermögen der Stadt Landau mit Sonderrechnung geführt.

Grundlage für die Prüfung bildet § 89 GemO iVm § 1 der Landesverordnung über die Prüfung kommunaler Einrichtungen und § 14 der Betriebssatzung.

Bei der Erstellung des Prüfungsberichts sind die Bestimmungen des § 321 HGB sowie der IDW Prüfungsstandard: Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450) und der IDW Prüfungshinweis: Berichterstattung über die Prüfung öffentlicher Unternehmen (IDW PH 9.450.1) beachtet worden.

Art und Umfang sowie die Ergebnisse meiner Prüfung sind in den nachstehenden Abschnitten des Prüfungsberichts dargelegt.

Der geprüfte Jahresabschluss ist in den Anlagen I bis III (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang), der geprüfte Lagebericht in der Anlage IV dem Prüfungsbericht beigefügt.

Ich bestätige gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass ich bei meiner Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet habe.

Für die Durchführung des Auftrags und meine Verantwortlichkeit sind – auch im Verhältnis zu Dritten – die diesem Bericht als Anlage beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 01. Januar 2002 maßgebend.

B. Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Werkleitung

Die Werkleitung macht im Jahresabschluss und vor allem im Lagebericht die folgenden wesentlichen Angaben zur Lage der Einrichtung:

Der Aufgabenbereich des Eigenbetriebs hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht geändert. Gegenstand und Zweck des Betriebes ist es weiterhin, den Gebäudebestand der Stadt Landau, inklusive der Verwaltungsgebäude, Schulen, Mietwohnungen, Eigenheime, Eigentumswohnungen sowie sonstigen Gebäude, über den gesamten Lebenszyklus zu bearbeiten und damit zu errichten, zu betreuen, zu bewirtschaften und zu unterhalten. Dazu sind zwei Spartenbetriebszweige, der Gebäudebestand und der Wohnhausbesitz, gebildet worden.

Der Eigenbetrieb betreibt branchen- und betriebsbedingt keine Forschung und Entwicklung.

Im Gebäudebestand werden unverändert zum Vorjahr 181 Gebäude und Komplexe verwaltet. Der Wohnungsbestand hat sich von 274 auf 260 Wohneinheiten verringert. Zur Bewältigung seiner Aufgaben stehen dem Eigenbetrieb wie im Vorjahr 45,3 (ohne Altersteilzeit) Stellen zur Verfügung, die mit Jahresdurchschnitt mit 42,7 Stelleninhabern besetzt gewesen sind.

Die Umsatzerlöse haben im Wirtschaftsjahr 2013 aufgrund der zeitnahen Abrechnung der Betriebskosten gegenüber dem Vorjahr deutlich um T€ 2.785 auf T€ 11.409 zugenommen. In gleicher Weise ist die Bestandsveränderung rückläufig.

Die Investitionen betragen T€ 2.881. Sie betreffen im Wesentlichen diverse Bauprojekte. Aufgrund des vorhandenen Fertigstellungsgrads werden diese als Anlagen im Bau ausgewiesen. Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen betragen T€ 2.772. Diesen stehen T€ 939 an Erträgen aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen entgegen.

Die Ertragslage stellt sich im Berichtsjahr wiederum als günstig dar. Der Jahresgewinn 2013 beträgt T€ 1.135. Die Ertragslage der Einrichtung ist auch im Berichtsjahr durch die Erstattungen der Stadtverwaltung Landau geprägt. Diese werden seit dem Vorjahr nicht mehr pauschal erstattet, sondern erfolgen nunmehr im Rahmen einer Mieter-/Vermieter-Vereinbarung. Den Erstattungen stehen vor allem die Aufwendungen für Objektbewirtschaftung entgegen. Das operative Ergebnis ist wiederum deutlich positiv. Ergebnisbelastend wirkt sich hingegen das zwar gesunkene, aber unverändert hohe negative Finanzergebnis aus.

Die Vermögens- und Kapitalstrukturen sind geordnet. Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2013 beträgt T€ 123.376. Auf der Aktivseite stellt das Anlagevermögen mit T€ 118.449 die dominierende Größe dar. Das Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag 2013 insgesamt T€ 48.107, was einer Eigenkapitalquote von 39,0 % entspricht.

Das GML weist am 31. Dezember 2013 einen im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöhten Bestand an flüssigen Mitteln (Cash Pool) in Höhe von insgesamt T€ 1.197 auf. Der cash flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist deutlich positiv.

Zu den einzelnen Betriebszweigen werden nachfolgende Angaben gemacht:

Im Berichtsjahr sind im Gebäudebestand Landau die im Wirtschaftsplan 2013 vorgesehenen Projekte größtenteils umgesetzt worden.

Die Umsatzerlöse sind wie bereits erwähnt deutlich gestiegen bei gleichzeitiger Verminderung der Bestandsveränderung. Die Aufwendungen für Objektbewirtschaftung und Personal sind im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr relativ konstant geblieben. Insgesamt ist ein Jahresgewinn in Höhe von T€ 1.051 in diesem Betriebszweig erzielt worden.

Der Gebäudebestand Landau verfügt über Anlagevermögen in Höhe von T€ 110.258 sowie über Eigenkapital in Höhe von T€ 42.172.

Betriebszweigspezifische Risiken bestehen zum Einen in der Notwendigkeit umfangreicher energetischer Sanierungen im Bereich der städtischen Gebäude und zum Anderen in der Notwendigkeit, Kinderbetreuungsplätze unterschiedlicher Art herzustellen.

Zudem werden voraussichtlich erhebliche Mehraufwendungen für die Unterhaltung der vorhandenen Bausubstanz erforderlich sein, um diese in einem angemessenen Zustand zu halten.

Die Umsatzerlöse im Betriebszweig Wohnhausbesitz aus Mieterträgen bei Berücksichtigung der Nebenkosten konnten im Vergleich zum Vorjahr um T€ 33 auf T€ 1.106 gesteigert werden. Bei gleichzeitig relativ konstanten Aufwendungen ist ein Jahresgewinn in Höhe von T€ 84 in diesem Betriebszweig erzielt worden.

Der Betriebszweig Wohnhausbesitz verfügt über Anlagevermögen in Höhe von T€ 8.191 sowie über Eigenkapital in Höhe von T€ 5.935.

Betriebszweigspezifische Risiken bestehen vor allem hinsichtlich der Verbesserung des Zustands diverser Wohneinheiten und dem damit notwendigen hohen Investitionsvolumen.

Die Anzahl der Beschäftigten im gesamten Betrieb hat sich gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig verändert. Ihre Anzahl umfasst einschließlich der Werkleitung im Jahresdurchschnitt 57 Personen.

Im Lagebericht werden die von der Einrichtung zur Steuerung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage herangezogenen finanziellen Leistungsindikatoren benannt.

Bei den nichtfinanziellen Leistungsindikatoren werden unter anderem die Kunden- und Nutzerzufriedenheit, die Auslastungsquote der Mietwohnungen, der Erfüllungsgrad der Investitionen sowie Arbeitnehmerbelange genannt.

Wichtige Ereignisse nach Ablauf des Berichtsjahrs haben nicht vorgelegen.

Die Werkleitung sieht die wesentlichen generellen Risiken im allgemeinen Zustand der städtischen Gebäude, verbunden mit einem hohen latenten Instandhaltungsbedarf bei geänderten Anforderungen an den Gebäudebestand aufgrund gesetzlichen Bestimmungen sowie in den stetig steigenden Betriebskosten. Die übrigen Risiken sind im Einzelnen im Lagebericht detailliert benannt.

Bestandsgefährdende Risiken sind im Berichtsjahr nicht vorhanden gewesen und werden gemäß den vorliegenden Planungsunterlagen von der Werkleitung auch für 2014 nicht erwartet.

Die generellen Chancen des Eigenbetriebs sieht die Werkleitung in dem vermehrten Einsatz von regenerativen Energiekonzepten, in der Suche nach neuen Wärmebezugsquellen sowie in der Optimierung des allgemeinen Energiebedarfs. Durch das Vermieter-Mieterverhältnis verfügt das GML nunmehr über eine eigenständige Finanzierungsquelle, verbunden mit der Chance zum Aufbau eines Kapitalstocks. Zudem liegen noch ungenutzte Optimierungspotentiale in einer verbesserten Kommunikation mit den Hausmeistern sowie in der Steigerung der Attraktivität des Wohnhausbesitzes.

Hinsichtlich der Verwendung von Finanzinstrumenten sind für die Werkleitung keine besonderen Risiken erkennbar.

Zweigniederlassungen bestehen nicht.

Zusammenfassend stelle ich fest, dass die Lagebeurteilung durch die Werkleitung angemessen und zutreffend ist. Das zukünftige Chancen- und Risikoprofil ist plausibel und folgerichtig abgeleitet.

C. Durchführung der Prüfung

I. Gegenstand der Prüfung

Gegenstand meiner Prüfung bildet die Einhaltung der Bestimmungen des HGB und der Eigenbetriebs- und Anstaltsverordnung Rheinland-Pfalz (EigAnVO), der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der satzungsmäßigen Vorschriften zum **Jahresabschluss** per 31. Dezember 2013 sowie zum **Lagebericht** für das Wirtschaftsjahr 2013. Den Lagebericht habe ich auch daraufhin geprüft, ob er mit den von mir bei der Prüfung des Jahresabschlusses erlangten Erkenntnissen in Einklang steht und damit ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt; dabei ist auch geprüft worden, ob die gesetzlichen Anforderungen zu:

- den Grundlagen der Gesellschaft,
- dem Wirtschaftsbericht,
- dem Nachtragsbericht,
- dem Prognosebericht,
- dem Chancen- und Risikobericht,
- der Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten,
- dem Bericht über Zweigniederlassungen

– soweit relevant – erfüllt sind.

Darüber hinaus haben wir auftragsgemäß die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse entsprechend **§ 53 HGrG** geprüft.

Verantwortlich für die Rechnungslegung und die mir gegenüber gemachten Angaben ist die Werkleitung des GML.

Bei der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts sind die Vorschriften der §§ 317 ff. HGB unter Berücksichtigung der IDW Prüfungsstandards beachtet worden. Bei der Prüfung nach § 53 HGrG haben wir die Vorschriften des Haushaltsgrundsätzegesetzes sowie die vom IDW vorgegebenen Bestimmungen beachtet.

Eine spezielle und gezielte Ausrichtung auf eine Unterschlagungsprüfung oder auf die Prüfung der Einhaltung von Vorschriften, die keine wesentlichen Rückwirkungen auf den Jahresabschluss und den Lagebericht haben, ist nicht erfolgt. Die Prüfung der Vollständigkeit und der Angemessenheit des Versicherungsschutzes ist ebenfalls nicht Gegenstand des Prüfungsauftrags.

Die Jahresabschlussprüfung und auch die Prüfung nach § 53 HGrG sind nicht auf die Beurteilung der Zweckmäßigkeit und Angemessenheit der im Rechnungswesen erfassten Geschäftsvorfälle ausgerichtet.

Es gilt zudem zu berücksichtigen, dass trotz ordnungsgemäßer Durchführung der Abschlussprüfung ein unvermeidbares – nicht vom Abschlussprüfer zu vertretendes – Risiko besteht, das falsche Angaben aufgrund von Unrichtigkeiten und Verstößen, die einen wesentlich Einfluss auf den Jahresabschluss haben, nicht aufgedeckt werden.

II. Art und Umfang der Prüfung

Ausgangspunkt der zu prüfenden Rechnungslegung und damit meiner Prüfungshandlungen bildet der mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene und vom Stadtrat der Stadt Landau festgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012.

Anhand von System- und Funktionstests, analytischen Prüfungshandlungen sowie Einzelfallprüfungen habe ich relevante Kenntnisse zur **Ordnungsmäßigkeit** der im Wirtschaftsjahr 2013 angewandten Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften erlangt.

Als **Bestandsnachweise** für die Vermögens- und Schuldposten sind u. a.:

- Bankauszüge,
- Saldenbestätigungen,
- Ein- und Ausgangsrechnungen,
- Darlehensverträge sowie zugehörige Zins- und Tilgungspläne,
- sonstige Verträge,
- Bewilligungsbescheide für Fördermittel,
- sonstige relevante Originalbelege,
- Schriftverkehr mit der Stadt Landau,
- Anlageverzeichnis,
- Saldenlisten und Offene Posten-Listen für Debitoren und Kreditoren,
- Saldenbestätigungen ausgewählter Kreditoren,
- interne Bestandsaufnahmen,
- sonstige unternehmensinterne Aufstellungen und Berechnungen

herangezogen worden.

Eine **Begehung** diverser Grundstücke und Bauten habe ich im Rahmen meiner Prüfung zusammen mit dem Werkleiter vorgenommen.

Saldenbestätigungen sind in ausgewählten Stichproben für die **Kreditoren** angefordert und ausgewertet worden.

Ein **Abstimmungsnachweis** für das Verrechnungskonto mit der **Stadt Landau** ist von der Stadtkasse eingeholt worden. Weitere Abstimmungsnachweise von verbundenen Unternehmen und Beteiligungsunternehmen der Stadt Landau liegen vor.

Für die geschäftlichen Beziehungen zu **Kreditinstituten** sind **Bankbestätigungen** eingeholt und ausgewertet worden.

Auskünfte über Rechtsangelegenheiten habe ich vom **Rechtsamt** der Stadt Landau erlangt.

Auf der Grundlage des **Risikoprofils** für die einzelnen Prüffelder und unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus der vorangegangenen Jahresabschlussprüfung einerseits sowie der betriebsspezifischen Gegebenheiten im Berichtsjahr andererseits habe ich die Prüfung geplant und dabei schwerpunktmäßig:

- die im Sachanlagevermögen ausgewiesenen Anlagenzugänge,
- ausgewählte Posten der Bankverbindlichkeiten,
- ausgewählte Posten der sonstigen betrieblichen Aufwendungen

geprüft.

Im Rahmen meines risiko- und problemorientierten Prüfungsansatzes ist eine generelle Erfassung des **internen Kontrollsystems** erfolgt im Hinblick auf:

- das unternehmensinterne Kontrollumfeld,
- die Risikobeurteilung der Werkleitung,
- die unternehmensinternen Kontrollaktivitäten,
- die innerbetriebliche Information und Kommunikation,
- die Überwachung des internen Kontrollsystems durch die Werkleitung und die übrigen Mitarbeiter mit Leitungsfunktion.

Darüber hinaus habe ich spezifisch eine Analyse des betrieblichen Mahnwesens durchgeführt.

Beim **Lagebericht** ist unter Berücksichtigung des Unternehmensumfelds, der einrichtungsinternen Erfolgsfaktoren und der internen Organisation die Zuverlässigkeit der Datenerfassung und -aufbereitung für die Berichterstattung durch die Werkleitung sowie die Richtigkeit konkreter und die Plausibilität wertender Angaben einer kritischen Würdigung unterzogen worden.

Bei der Prüfung nach **§ 53 HGrG** ist vor allem der vom Berufsstand vorgegebene Fragenkatalog (IDW PS 720) bearbeitet worden.

Die **Prüfungshandlungen** habe ich im Monat Juni 2014 in den Geschäftsräumen des GML vorgenommen.

Die erbetenen **Nachweise** und **Auskünfte** sind mir von der Werkleitung und den weiteren benannten Auskunftspersonen bereitwillig erteilt worden.

Die von der Werkleitung unterzeichnete **Vollständigkeitserklärung** in der bei Abschlussprüfungen berufsüblichen Form habe ich zu meinen Arbeitspapieren genommen.

D. Feststellungen zur Rechnungslegung

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Die Bilanzposten des Vorjahrs sind ordnungsgemäß im Berichtsjahr als **Eröffnungsbuchwerte** übernommen worden.

Das **Belegwesen** der Einrichtung ist ordnungsgemäß geführt.

Die Organisation der **Buchhaltung** sowie das rechnungslegungsbezogene **interne Kontrollsystem** ermöglichen eine vollständige, übersichtliche, periodengerechte und richtige Behandlung der Geschäftsvorfälle. Die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen entsprechen somit den gesetzlichen Vorschriften und den GoB (Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung).

Ich habe im Verlauf der Prüfung keine Erkenntnisse erlangt, die darauf hindeuten, dass die verfahrensübergreifende Organisation der **IT** im Rechnungswesen nicht den gesetzlichen Vorschriften und anerkannten Regeln entspricht.

Die handelsrechtlichen **Aufbewahrungsvorschriften** werden beachtet.

2. Jahresabschluss

Die **Bilanz** und die **Gewinn- und Verlustrechnung** zum 31. Dezember 2013 sind ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren notwendigen Unterlagen entwickelt worden. Die für den Eigenbetrieb geltenden handelsrechtlichen Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften werden unter Zugrundelegung des Stetigkeitsgrundsatzes beachtet.

Der **Anhang** enthält sämtliche gesetzlichen Pflichtangaben. Er enthält darüber hinaus alle wesentlichen Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten des Jahresabschlusses, sodass in diesem Prüfungsbericht keine weiteren – zusätzlichen – Aufgliederungen und Erläuterungen notwendig sind.

3. Lagebericht

Der Lagebericht der Werkleitung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und den in der Abschlussprüfung gewonnenen Erkenntnissen. Der Lagebericht vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Einrichtung.

Das Chancen-/Risikospektrum der künftigen Entwicklung ist zutreffend dargestellt. Die übrigen in § 289 HGB verlangten Angaben sind gemacht worden.

Mir sind keine nach Schluss des Berichtsjahrs erfolgten Vorgänge von besonderer Bedeutung bekannt geworden, über die zu berichten wäre.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Einrichtung.

Die den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Bilanzierung entsprechenden Bewertungsgrundlagen und -maßstäbe haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Insbesondere ist die bisherige Ausübung von Bilanzierungs- und Bewertungswahlrechten beibehalten worden. Änderungen von Bewertungsmaßnahmen bei mit Ermessensspielräumen behafteten Sachverhalten liegen nicht vor.

Wesentliche einmalig durchgeführte Sachverhalte oder Gestaltungen, deren Abbildung im Rechenwerk des GML nicht den wirtschaftlichen Gehalt der zugrunde liegenden Transaktionen widerspiegelt, sind nicht vorhanden.

E. Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse

I. Rechtliche Grundlagen

Die generellen rechtlichen Grundlagen habe ich in der Anlage V dargestellt. Hinsichtlich der spezifischen Vorgänge und Veränderungen der rechtlichen Gegebenheiten im Berichtsjahr und bis zum Prüfungszeitpunkt ist im Einzelnen zu bemerken:

Der **Werkausschuss** hat sich im Berichtsjahr in sieben und der **Stadtrat** der Stadt Landau hat sich in sechs Sitzungen mit Anliegen des Gebäudemanagements beschäftigt.

In der Stadtratssitzung der Stadt Landau am 12. November 2013 ist der von mir geprüfte und am 04. Juni 2013 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene **Jahresabschluss** zum 31. Dezember 2012 festgestellt worden, und es ist beschlossen worden, den Jahresgewinn 2012 in Höhe von € 1.024.356,50 auf neue Rechnung vorzutragen.

Der **Werkleitung** ist in der vorstehenden Stadtratssitzung **Entlastung** für das Wirtschaftsjahr 2012 erteilt worden.

II. Wirtschaftliche Grundlagen

Die wirtschaftlichen Grundlagen der Einrichtung sind in der Anlage VI/1-2 im Rahmen einer 5-Jahres-Übersicht dargestellt. Im Einzelnen handelt es sich um:

- Umsatzerlöse – gegliedert nach Segmenten (vor Konsolidierung),
- Umsatzerlöse – gegliedert nach Betriebszweigen,
- Aufwendungen für Objektbewirtschaftung – gegliedert nach Kostenarten,
- Beschäftigte im Jahresdurchschnitt und Personalaufwand,
- Investitionen und Abschreibungen.

Darüber hinaus werden in der Anlage VI/3 für die Beurteilung des GML betriebswirtschaftlich relevante Kennzahlen zusammenfassend dargestellt.

In der Anlage VI/4 sind ausgewählte Definitionen von Kennziffern zur Ertragslage sowie zur Vermögens- und Finanzlage wiedergegeben.

Die spezifischen Vorgänge und Veränderungen der wirtschaftlichen Gegebenheiten im Berichtsjahr sind in den nachfolgenden Erläuterungen zur Ertragslage und zur Vermögens- und Finanzlage des Eigenbetriebs (vgl. die Ausführungen auf Seite 13 ff.) enthalten.

III. Wirtschaftsplan

Rechtsgrundlage für die Erstellung des Wirtschaftsplans bilden die §§ 16 ff. EigAnVO iVm § 11 der Betriebssatzung.

Der in der Stadtratssitzung am 11. Dezember 2012 beschlossene Wirtschaftsplan 2013, geändert mit Beschluss vom 01. Oktober 2013, besteht aus dem Erfolgsplan, dem Vermögensplan, und der Stellenübersicht.

Zum **Erfolgsplan** 2013 ist im Einzelnen zu bemerken:

	Planansatz 2013 T€	Ist 2013 T€	Abweichungen T€
Umsatzerlöse	8.804	11.409	+ 2.605
Veränderungen des Bestands an unfertigen Leistungen	2.600	– 27	– 2.627
Andere aktivierte Eigenleistungen	200	164	– 36
Sonstige betriebliche Erträge	1.288	1.167	– 121
Aufwendungen für Objektbewirtschaftung	5.206	4.662	– 544
Personalaufwand	2.538	2.376	– 162
Abschreibungen	2.608	2.772	+ 164
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.698	1.011	– 687
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	16	4	– 12
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	829	733	– 96
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	29	1.163	+ 1.134
Sonstige Steuern	29	28	– 1
Jahresergebnis	**0**	**1.135**	**1.135**

Der Jahresgewinn beträgt T€ 1.135 und liegt damit wiederum extrem deutlich über dem ausgeglichenen Planansatz. Die vorstehenden Abweichungen werden vom GML, soweit wesentlich, im Lagebericht (Anlage IV) erläutert.

Zu den im **Vermögensplan** 2013 enthaltenen **Investitionen** ist zu bemerken:

	Planansatz 2013 T€	Ist 2013 T€	Abweichungen T€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	25	4	– 21
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Verwaltungsgebäuden	1.545	0	– 1.545
2. Grundstücke mit Wohnbauten	900	0	– 900
3. Bauten auf Grundstücken des Einrichtungsträgers	868	0	– 868
4. Technische Anlagen und Maschinen	264	178	– 86
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	270	38	– 232
6. Anlagen im Bau	0	2.661	+ 2.661
	3.847	2.877	– 970
	3.872	**2.881**	**– 991**

Die größten Unterschreitungen des Wirtschaftsplanes sind im Bereich der Grundstücke mit Verwaltungs- und Wohnbauten sowie der Bauten auf Grundstücken des Einrichtungsträgers zu verzeichnen. Die Unterschreitungen resultieren aus diversen Baumaßnahmen, welche im Berichtsjahr nicht vollständig abgeschlossen werden konnten und somit noch in den Anlagen im Bau ausgewiesen werden. Auf die Erläuterungen im Anhang (Anlage III) wird verwiesen.

Die **Stellenübersicht** im Wirtschaftsplan 2013 weist 49,3 Stellen auf. Tatsächlich besetzt waren zum 31. Dezember 2013 46,7 (davon vier Altersteilzeitstellen) Stellen, sodass der Stellenplan leicht unterschritten worden ist.

Der Wirtschaftsplan 2014 enthält folgende Eckdaten:

	2014 T€
Gesamterfolgsplan	
Erträge	13.389
Aufwendungen	13.638
Jahresergebnis	**– 249**

	2014 T€
Vermögensplan	
Ausgaben	7.887
Einnahmen	4.482
Finanzierungsbedarf	**3.405**

Stellenplan **49,3 Stellen** **(einschl. Altersteilzeitbeschäftigte)**

IV. Ertragslage

In der nachfolgenden Übersicht sind die einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung im Rahmen einer Ergebnisstrukturanalyse nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten umgegliedert und zusammengefasst, wobei u. a. die periodenfremden Erfolgskomponenten gesondert ausgewiesen werden.

	2013		2012		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse	11.409	89,9	8.624	68,9	+ 2.785	+ 32,3
Bestandsveränderung	– 27	– 0,2	2.546	20,3	– 2.573	– 101,0
Andere aktivierte Eigenleistungen	164	1,3	346	2,8	– 182	– 52,6
Sonstige betriebliche Erträge	1.147	9,0	1.008	8,0	+ 139	+ 13,8
Betriebsleistung	**12.693**	**100,0**	**12.524**	**100,0**	**+ 169**	**+ 1,3**
Aufwendungen für Objektbewirtschaftung	4.662	36,7	4.641	37,0	+ 21	+ 0,4
Personalaufwand	2.376	18,7	2.379	19,0	– 3	– 0,1
planmäßige Abschreibungen	2.772	21,9	2.559	20,4	+ 213	+ 8,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.016	8,0	1.059	8,5	– 43	– 4,1
Betriebsaufwendungen	**10.826**	**85,2**	**10.638**	**84,9**	**+ 188**	**+ 1,8**
operatives Ergebnis	**1.867**	**14,7**	**1.886**	**15,1**	**– 19**	**– 0,7**
periodenfremdes Ergebnis[1)]	20		8			
ebit	**1.887**		**1.894**			
Finanzergebnis	– 724		– 841			
Steuern	28		29			
Jahresergebnis	**1.135**		**1.024**			

Die Einrichtung hat in 2013 einen **Jahresüberschuss** von T€ 1.135 erwirtschaftet. Die Eigenkapital- und die Umsatzrentabilität sind demgemäß positiv.

Das Jahresergebnis 2013 wird im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen durch folgende – z. T. gegenläufige – Faktoren beeinflusst:

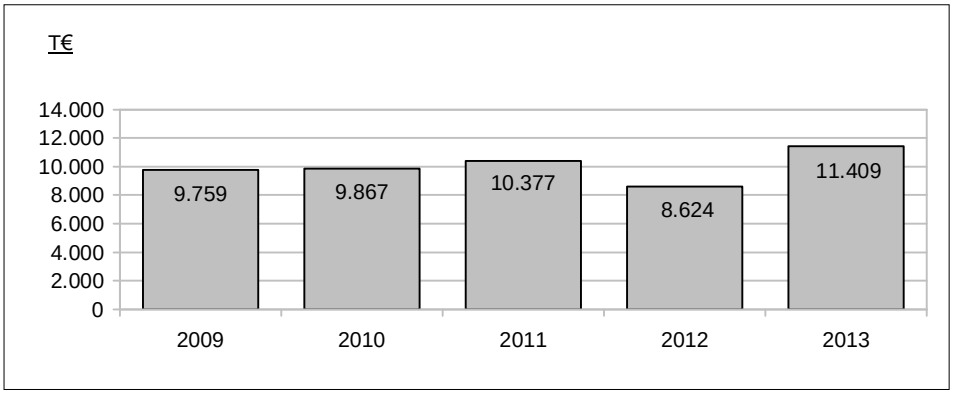
- Anstieg der Umsatzerlöse,
- Abnahme der Bestandsveränderung,
- Zunahme der planmäßigen Abschreibungen.

Zu den einzelnen Erfolgskomponenten ist zu bemerken:

Die **Betriebsleistung** hat sich im Berichtsjahr um T€ 169 (+ 1,3 %) auf T€ 12.693 leicht verbessert. Den gestiegenen Umsatzerlösen steht dabei der Rückgang der Bestandsveränderung entgegen.

[1)] Ohne periodenfremde Zinsen und periodenfremde Steuern

Die Entwicklung der **Umsatzerlöse** in den letzten fünf Jahren ist in der nachstehenden Grafik dargestellt:



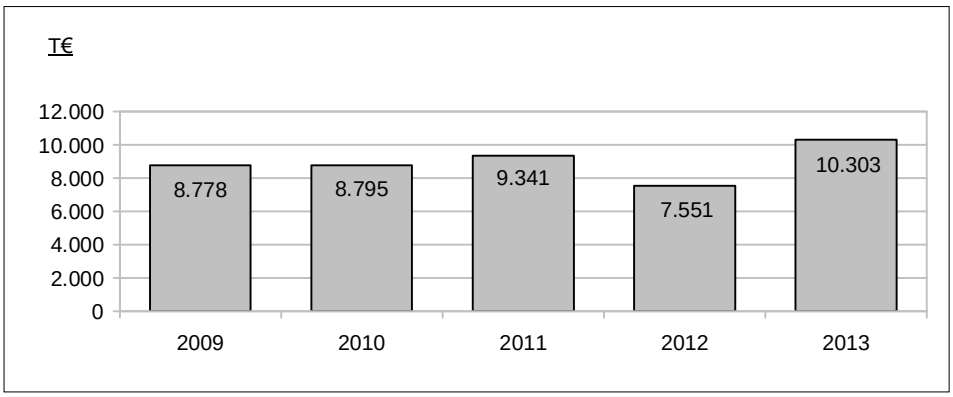
Gegliedert nach den beiden Betriebszweigen – Gebäudebestand Landau und Wohnhausbesitz – ergibt sich gegenüber dem Vorjahr folgende Entwicklung:

	2013		2012		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Gebäudebestand Landau	10.303	90,3	7.551	87,6	+ 2.752	+ 36,4
Wohnhausbesitz	1.106	9,7	1.073	12,4	+ 33	+ 3,1
	11.409	**100,0**	**8.624**	**100,0**	**+ 2.785**	**+ 32,3**

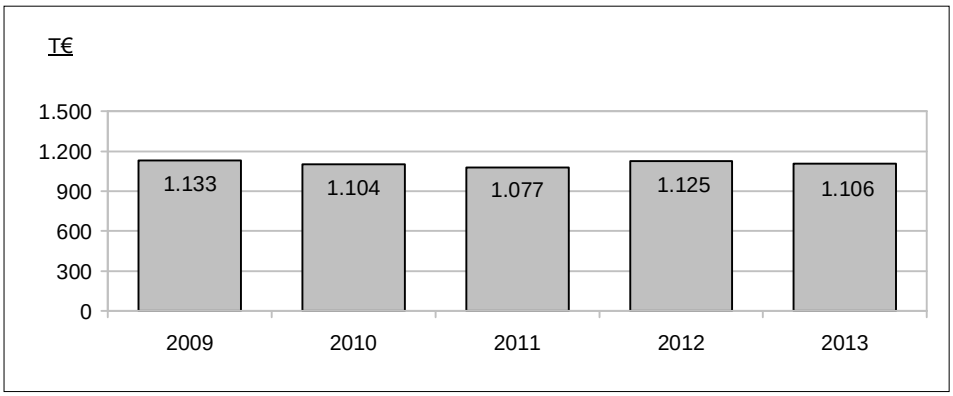
Die Erhöhung der Umsatzerlöse ist auf die im Berichtsjahr erfolgte Abrechnung der Nebenkosten zurückzuführen. Die in der Bestandsveränderung erfassten Nebenkosten sind im gleichen Maß gesunken.

Die Betriebszweige haben sich umsatzmäßig – vor Konsolidierung – in den letzten fünf Jahren entwickelt:

Gebäudebestand Landau



Wohnhausbesitz:



Die deutliche Abnahme der **Bestandsveränderung** auf –T€ 27 steht der Steigerung der Umsatzerlöse entgegen.

Die **Betriebsaufwendungen** haben sich leicht um T€ 188 (+ 1,8 %) auf T€ 10.826 erhöht. Die Zunahme ist überwiegend auf die deutlich gestiegenen Abschreibungen zurückzuführen.

Der **Aufwand für Objektbewirtschaftung** als bedeutendster Aufwandsposten ist insgesamt geringfügig um T€ 21 (+ 0,4 %) gestiegen. Die Aufwendungen für Objektbewirtschaftungen stellen sich im Vergleich zum Vorjahr dar:

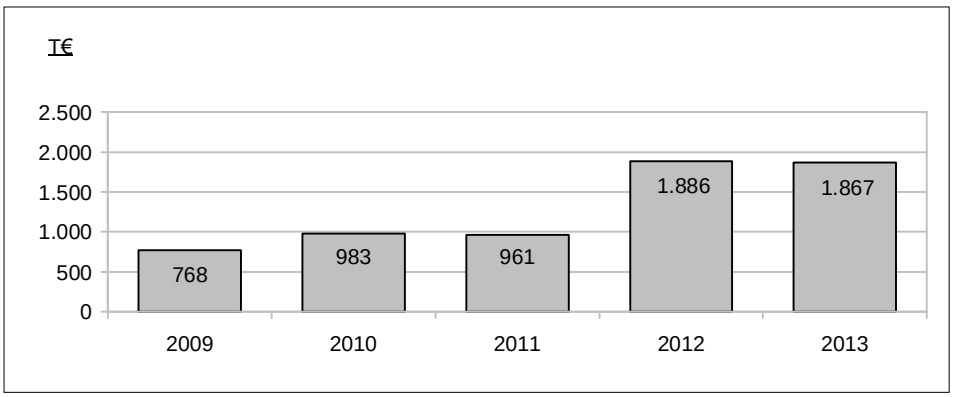
	2013		2012		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
laufende Instandhaltung						
Gebäudebestand Landau	1.436	30,8	1.425	30,7	+ 11	+ 0,8
Wohnhausbesitz	432	9,3	422	9,1	+ 10	+ 2,4
	1.868	40,1	1.847	39,8	+ 21	+ 1,1
Betriebskosten						
Gebäudebestand Landau	2.533	54,3	2.548	54,9	– 15	– 0,6
Wohnhausbesitz	261	5,6	246	5,3	+ 15	+ 6,1
	2.794	59,9	2.794	60,2	0	0,0
	4.662	**100,0**	**4.641**	**100,0**	**+ 21**	**+ 0,5**

Der **Personalaufwand** ist im Berichtsjahr nahezu konstant geblieben. Dabei stehen Entgelterhöhungen um 1,0 % ab dem 01. Januar 2013 für Beamte und am 01. Januar und 01. August 2013 jeweils um 1,4 % für die tariflichen Angestellten rückläufige Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung entgegen. Die Anzahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Mitarbeiter hat sich leicht verringert. Die Personalaufwandsquote beträgt 18,7 % gegenüber 19,0 % im Vorjahr.

Die planmäßigen **Abschreibungen** haben infolge der getätigten Investitionen um T€ 213 (+ 8,3 %) zugenommen. Die Abschreibungsquote beträgt 21,8 % (Vorjahr 20,4 %).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** haben um T€ 43 (– 4,1 %) abgenommen, vor allem bedingt durch geringere Reinigungskosten und Stromkosten.

Trotz des Anstiegs der Betriebsleistung (+ 1,3 %) ist das operative Ergebnis infolge des überproportionalen Anstiegs der Betriebsaufwendungen (+ 1,8 %) geringfügig um T€ 19 auf T€ 1.867 gesunken. Die Entwicklung des operativen Ergebnisses in den letzten fünf Jahren stellt sich dar:



Das **periodenfremde Ergebnis** setzt sich zusammen:

	2013 T€	2012 T€
periodenfremde Erträge		
Auflösung von Rückstellungen	20	3
Nebenkosten aus Vorjahren	0	5
übrige	0	9
	20	17
periodenfremde Aufwendungen		
Buchverluste aus Anlageabgängen	0	7
übrige	0	2
	0	9
	20	**8**

Das **ebit** als Ergebnis vor Zinsen und Steuern beträgt T€ 1.887 (Vorjahr T€ 1.894).

Das **Finanzergebnis** setzt sich zusammen:

	2013 T€	2012 T€
Zinserträge		
Zinsen aus der Finanzabwicklung mit der Stadt Landau	4	9
Zinsaufwendungen		
Darlehenszinsen	727	849
übrige	1	1
	728	850
	– 724	**– 841**

Die Steuern betragen T€ 28 (Vorjahr T€ 29) und bestehen nahezu ausschließlich aus Grundsteuern.

Nach Berücksichtigung sämtlicher Erfolgskomponenten 2013 ergibt sich ein **Jahresgewinn** von T€ 1.135 (Vorjahr T€ 1.024).

V. Vermögenslage

In der nachfolgenden Übersicht sind die einzelnen Posten der Bilanz im Rahmen einer Vermögens- und Kapitalstrukturanalyse nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten umgegliedert und zusammengefasst.

AKTIVA

	31.12.2013		31.12.2012		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	
Anlagevermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände	22	0,0	57	0,0	–	35
Sachanlagen						
Grundstücke mit Verwaltungsgebäuden	68.217	55,3	69.583	56,7	–	1.366
Grundstücke mit Wohnbauten	5.035	4,1	4.582	3,7	+	453
Bauten auf Grundstücken des Einrichtungsträgers	36.541	29,6	36.373	29,6	+	168
Technische Anlagen und Maschinen	3.982	3,2	4.140	3,4	–	158
Betriebs- und Geschäftsausstattung	270	0,2	250	0,2	+	20
Geleistete Anzahlungen/Anlagen im Bau	4.382	3,6	3.442	2,8	+	940
	118.449	**96,0**	**118.427**	**96,4**	**+**	**22**
Umlaufvermögen						
Unfertige Leistungen	2.872	2,3	2.850	2,3	+	22
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	66	0,1	66	0,1		0
Liefer- und Leistungsforderungen	601	0,5	86	0,1	+	515
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	35	0,0	56	0,0	–	21
Forderungen an den Einrichtungsträger	121	0,1	994	0,8	–	873
Sonstige Vermögensgegenstände	3	0,0	1	0,0	+	2
Flüssige Mittel	1.205	1,0	316	0,3	+	889
	4.903	**4,0**	**4.369**	**3,6**	**+**	**534**
Rechnungsabgrenzungsposten	**24**	**0,0**	**13**	**0,0**	**+**	**11**
Bilanzsumme	**123.376**	**100,0**	**122.809**	**100,0**	**+**	**567**

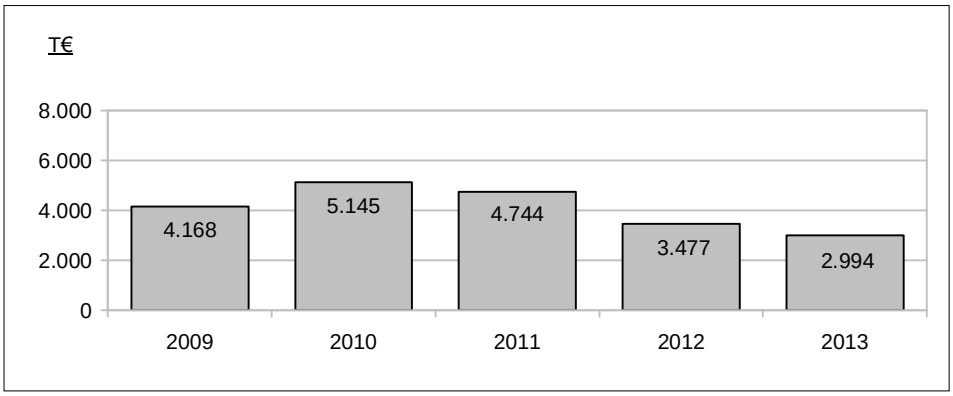
PASSIVA

	31.12.2013		31.12.2012		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	
Eigenkapital						
Stammkapital	25.365	20,6	25.365	20,7		0
Zweckgebundene Rücklagen	19.178	15,5	19.178	15,6		0
Gewinnvortrag	2.429	2,0	1.405	1,1	+	1.024
Jahresergebnis	1.135	0,9	1.024	0,8	+	111
	48.107	**39,0**	**46.972**	**38,2**	**+**	**1.135**
Sonderposten für Investitionszuschüsse	**47.331**	**38,4**	**45.898**	**37,4**	**+**	**1.433**
mittel- und langfristiges Fremdkapital						
Sonstige Rückstellungen	21	0,0	24	0,0	–	3
Bankschulden	18.270	14,8	21.653	17,7	–	3.383
Sonstige Verbindlichkeiten	194	0,2	389	0,3	–	195
	18.485	**15,0**	**22.066**	**18,0**	**–**	**3.581**
kurzfristiges Fremdkapital						
Sonstige Rückstellungen	1.081	0,9	948	0,8	+	133
Bankschulden	3.585	2,9	2.042	1,7	+	1.543
Erhaltene Anzahlungen	2.853	2,3	2.851	2,3	+	2
Liefer- und Leistungsschulden	1.291	1,1	1.492	1,2	–	201
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	76	0,0	51	0,0	+	25
Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger	267	0,2	248	0,2	+	19
Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften	8	0,0	9	0,0	–	1
Sonstige Verbindlichkeiten	272	0,2	210	0,2	+	62
	9.433	**7,6**	**7.851**	**6,4**	**+**	**1.582**
Rechnungsabgrenzungsposten	**20**	**0,0**	**22**	**0,0**	**–**	**2**
Bilanzsumme	**123.376**	**100,0**	**122.809**	**100,0**	**+**	**567**

Die **Bilanzsumme** zum 31. Dezember 2013 beträgt T€ 123.376 (Vorjahr T€ 122.809). Die Aktivseite wird durch das Anlagevermögen mit einem Anteil an der Bilanzsumme von 96,0 % (Vorjahr 96,4 %) geprägt. Auf der Passivseite stellen das Eigenkapital mit einem Anteil von 39,0 % (Vorjahr 38,2 %) und der eigenkapitalähnliche Sonderposten für Investitionszuschüsse mit einem Anteil von 38,4 % (Vorjahr 37,4 %) die größten Posten dar.

Das **Anlagevermögen** hat sich um T€ 22 auf T€ 118.449 erhöht. Den Anlagezugängen von T€ 2.994 stehen Abschreibungen von T€ 2.772, Abgänge in Höhe von T€ 118 sowie nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskostenminderungen in Höhe von T€ 81 entgegen.

Die Investitionstätigkeit der Einrichtung – einschließlich Vermögensübertragungen – hat sich in den letzten fünf Jahren entwickelt:



Die Investitionen betreffen im Einzelnen:

	T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	4
Sachanlagen	
Bauten auf Grundstücken des Einrichtungsträgers	0
Technische Anlagen und Maschinen	178
Betriebs- und Geschäftsausstattung	38
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.774
	2.994

Die Anlagenintensität ist im Berichtsjahr leicht auf 96,0 % (Vorjahr 96,4 %) gesunken. Der Abnutzungsgrad des Anlagevermögens weist mit 39,1 % (Vorjahr 38,2 %) einen betriebswirtschaftlich günstigen Wert auf.

Das Anlagevermögen zu Buchwerten wird zu 40,6 % (Vorjahr 39,7 %) durch Eigenkapital (Anlagendeckung I) und zu 96,2 % (Vorjahr 97,1 %) durch mittel- und langfristiges Kapital (Anlagendeckung II) gedeckt. Die Langfristdeckung I – basierend auf den Bruttoanschaffungs-/Herstellungskosten lt. Anlagennachweis – beträgt 24,7 % (Vorjahr 24,5 %) und die Langfristdeckung II 58,6 % (Vorjahr 59,9 %).

Das **Umlaufvermögen** hat sich deutlich um T€ 534 auf T€ 4.903 erhöht. Ursächlich dafür sind im Wesentlichen die gestiegenen flüssigen Mittel und Liefer- und Leistungsforderungen, denen rückläufige Forderungen an Einrichtungsträger entgegenstehen.

Das working capital weist am Bilanzstichtag 2013 einen weiterhin deutlich negativen Wert von –T€ 4.530 (Vorjahr –T€ 3.482) auf.

Das Eigenkapital hat sich infolge des Jahresgewinns 2013 um T€ 1.135 auf T€ 48.107 erhöht. Das Eigenkapital und die Eigenkapitalquote haben sich – bei divergierenden Bilanzsummen – wie folgt entwickelt:

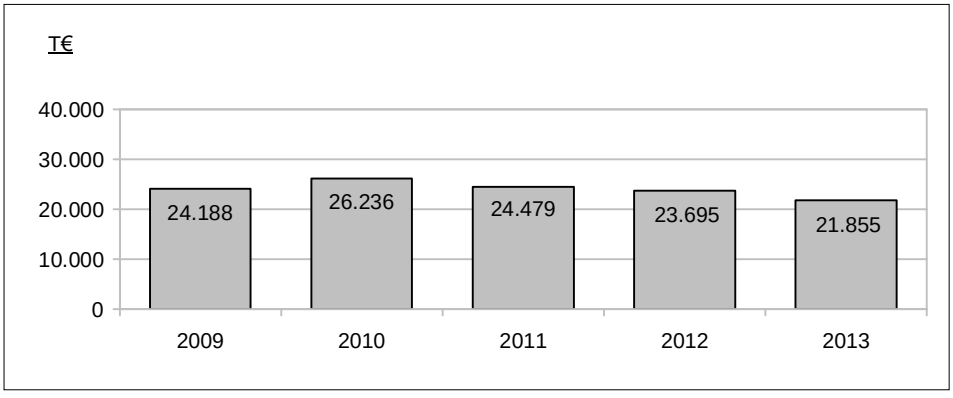
	Eigenkapital T€	Eigenkapital-quote %
2009	45.449	39,4
2010	45.730	38,1
2011	45.947	38,3
2012	46.972	38,2
2013	48.107	39,0

Der **Sonderposten für Investitionszuschüsse** haben sich am Bilanzstichtag 2013 um T€ 1.433 auf T€ 47.331 erhöht. Den Einstellungen von T€ 2.518 stehen Auflösungen von T€ 939 sowie Abgänge in Höhe von T€ 146 entgegen.

Das **mittel- und langfristige Fremdkapital** hat deutlich um T€ 3.581 auf T€ 18.485 abgenommen, vor allem bedingt durch die planmäßige Tilgung von Bankdarlehen und deren ablaufbedingten Verkürzung der Restlaufzeiten.

Das **kurzfristige Fremdkapital** hat sich dagegen gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.582 auf T€ 9.433 erhöht, vor allem bedingt durch die restlaufzeitbedingte Zunahme des kurzfristigen Anteils der Bankdarlehen.

Die Bankschulden haben sich in den letzten fünf Jahren entwickelt:



Aus der vorstehenden Grafik geht hervor, dass es dem Eigenbetrieb in 2013 wie auch im Vorjahr gelungen ist, seine Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten abzubauen.

Die Verschuldungsquote beträgt 22,6 % (Vorjahr 24,4 %).

VI. Finanzlage

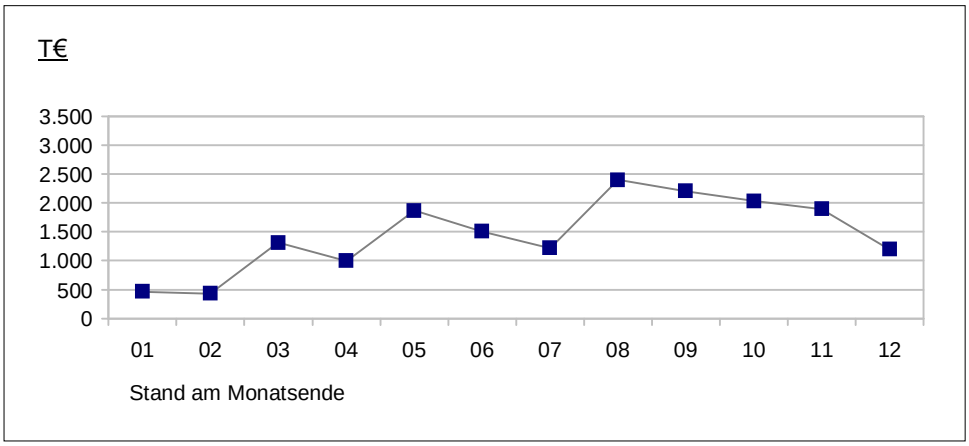
Im Rahmen der nachfolgenden Kapitalflussrechnung werden zusätzlich zu den Informationen des Jahresabschlusses ergänzende Angaben über die finanzielle Entwicklung der Einrichtung gemacht. Die Kapitalflussrechnung bildet die Zahlungsströme des jeweiligen Wirtschaftsjahrs ab und gibt demgemäß Auskunft darüber, auf welche Weise das GML finanzielle Mittel erwirtschaftet hat und welche Investitions- und Finanzierungsmaßnahmen vorgenommen worden sind.

		2013 T€	2012 T€
	Jahresergebnis	+ 1.135	+ 1.024
+/–	Anlageabschreibungen/Anlagezuschreibungen	+ 2.772	+ 2.559
+/–	Zunahme/Abnahme der mittel- und langfristigen Rückstellungen	– 3	– 2
+/–	Zunahme/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	+ 133	+ 181
–/+	Buchgewinne/Buchverluste aus Anlageabgängen (saldiert)	0	+ 6
–/+	sonstige zahlungsunwirksame Erträge/Aufwendungen	+ 939	+ 858
–/+	Zunahme/Abnahme der übrigen Aktiva (saldiert)	– 596	– 3.445
+/–	Zunahme/Abnahme der übrigen Passiva (saldiert)	+ 202	+ 2.349
(1)	**cash flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit**	**+ 4.582**	**+ 3.612**
+	Anpassung der Anschaffungs-/Herstellungskosten von Anlagegütern	+ 81	+ 49
+	Einzahlungen aus Anlageabgängen	+ 5	+ 2
–	Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	– 2.881	– 3.477
(2)	**cash flow aus der Investitionstätigkeit**	**– 2.795**	**– 3.426**
+	Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	0	+ 5.610
–	Auszahlungen für die Tilgung von (Finanz-) Krediten	– 1.224	– 5.310
(3)	**cash flow aus der Finanzierungstätigkeit**	**– 1.224**	**300**
	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Summe der Zeilen 1 bis 3)	563	486
+	Finanzmittelfonds am 01. Januar	634	148
	Finanzmittelfonds am 31. Dezember	**1.197**	**634**

Der **Finanzmittelfonds** setzt sich am Bilanzstichtag 2013 zusammen:

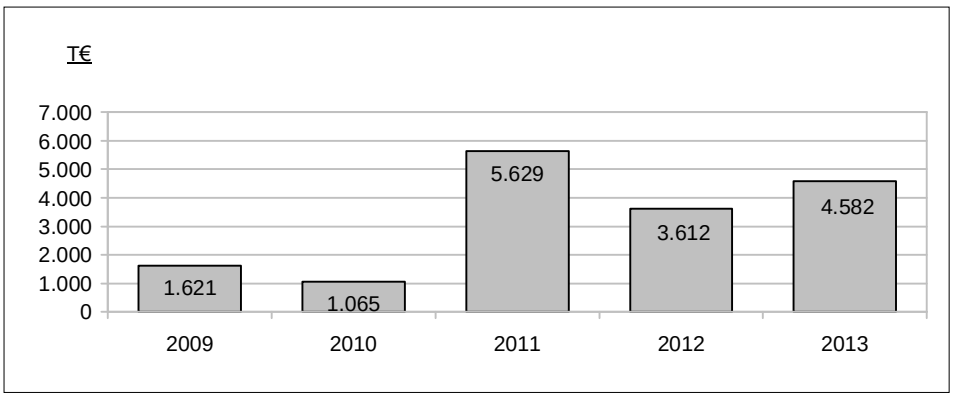
	€
Guthaben aus der Finanzabwicklung mit der Stadt Landau	0,00
Kontokorrentverbindlichkeiten	– 8.735,90
Girokontoguthaben	1.205.313,33
	1.196.577,43

Der Finanzmittelfonds hat sich im Berichtsjahr entwickelt:



Die Liquidität der Einrichtung ist während des gesamten Berichtsjahrs gesichert gewesen.

Der **cash flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit** beträgt im Berichtsjahr T€ 4.852 und hat insofern einen positiven Beitrag zur Ausstattung des Finanzmittelfonds geleistet. Er hat sich in den letzten fünf Jahren entwickelt:



Der free cash flow errechnet sich wie folgt:

	2013 T€	2012 T€
cash flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	4.582	3.612
abzüglich Investitionen	– 2.994	– 3.477
	1.588	**135**

F. Feststellungen gemäß § 53 HGrG

Meine Prüfung umfasst auftragsgemäß auch die:

- Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung,
- wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs.

Die Ergebnisse meiner Prüfungshandlungen sind im Einzelnen detailliert in der Anlage VII enthalten. Zusammenfassend ist zu bemerken:

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung:
Regelungen für die Werkleitung sind in der Betriebssatzung und dem städtischen Geschäftsverteilungsplan enthalten; sie entsprechen den Bedürfnissen des Eigenbetriebs. Die Werkleitung ist ordnungsgemäß besetzt gewesen.

Das Planungswesen ist angemessen ausgestaltet und entspricht voll umfänglich den gesetzlichen Vorgaben. Das betriebliche Rechnungswesen ist sachgerecht eingerichtet und entspricht insofern in angemessener Weise nach Art und Umfang den Aufgabenstellungen der Einrichtung.

Das Planungswesen ist den Zielsetzungen des Eigenbetriebs entsprechend aussagekräftig und zeitnah gestaltet. Das betriebliche Rechnungswesen ist sachgerecht eingerichtet und entspricht insofern in angemessener Weise nach Art und Umfang den Aufgabenstellungen der Einrichtung.

Ein Risikofrüherkennungssystem ist nicht eingerichtet.

Der Eigenbetrieb hat im Berichtsjahr keine Finanzinstrumente in Form von Derivaten u. Ä. eingesetzt. Das GML verfügt über keine Handkasse. Mit der Stadt Landau besteht ein zentrales Cash Management.

Die Einrichtung verfügt betriebsgrößenbedingt über keine eigene interne Revision. Deren Aufgaben werden vom Rechnungsprüfungsamt der Stadt Landau wahrgenommen.

Die durchgeführten Geschäfte und Maßnahmen stimmen nach den mir vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften mit den gesetzlichen Vorschriften, den Bestimmungen der Betriebssatzung und den Beschlüssen der Überwachungsorgane überein. Die Werkleitung hat zu allen zustimmungsbedürftigen Rechtsgeschäften oder Maßnahmen die Zustimmung der Überwachungsorgane eingeholt.

Die im Berichtsjahr durchgeführten Investitionen sind auskunftsgemäß auf der Grundlage des Wirtschaftsplans und des Investitionsprogramms berechnet und umgesetzt worden.

Die Auftragsvergabe erfolgt nach den mir vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften gemäß den geltenden Vergaberegelungen.

Der Werkausschuss und der Stadtrat der Stadt Landau werden lt. den mir vorliegenden Protokollen in ihren regelmäßig stattfindenden Sitzungen über den laufenden Geschäftsgang zeitnah und angemessen informiert. Der Werkausschuss wird darüber hinaus auskunftsgemäß durch regelmäßige betriebswirtschaftliche Auswertungen und Sofortmeldungen unterrichtet.

Wirtschaftliche Verhältnisse:

Die wirtschaftlichen Verhältnisse der GML in 2013 sind geordnet. Über die gemachten Angaben auf Seite 13 ff. des Prüfungsberichts zur Ertragslage und zur Vermögens- und Finanzlage hinaus besteht im Berichtsjahr kein Anlass zu weiteren Bemerkungen.

Schlussbemerkung:

Ich habe bei meiner Prüfung auftragsgemäß die Vorschriften des § 89 Abs. 1 GemO beachtet. Dementsprechend habe ich auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d. h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften, den Bestimmungen der Betriebssatzung sowie den Richtlinien für die Werkleitung geführt worden sind.

Über die in dem vorliegenden Bericht gemachten Feststellungen hinaus hat meine Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach meiner Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

G. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis meiner Prüfung habe ich dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 und dem Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2013 (Stand 27. Juni 2014) in der diesem Bericht als Anlage I bis IV beigefügten Fassung mit Datum vom 27. Juni 2014 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Ich habe den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Gebäudemanagements Landau – Eigenbetrieb für das Wirtschaftsjahr vom 01. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Vorschriften der Eigenbetriebs- und Anstaltsverordnung Rheinland-Pfalz liegen in der Verantwortung der Werkleitung. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Ich habe meine Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Einrichtung sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Werkleitung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Einrichtung. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Einrichtung und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

H. Schlussbemerkung

Den vorstehenden Bericht erstatte ich in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und dem IDW Prüfungsstandard: Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450) sowie dem IDW Prüfungshinweis: Berichterstattung über die Prüfung öffentlicher Unternehmen (IDW PH 9.450.1).

Der von mir mit Datum vom 27. Juni 2014 erteilte uneingeschränkte Bestätigungsvermerk ist auf Seite 25 wiedergegeben.

Mainz

27. Juni 2014

Dr. Klaus Höflich

Wirtschaftsprüfer